

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 22 JUIN 2023

L'an deux mil vingt-trois, le jeudi vingt-deux juin à dix-sept heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques AFCHAIN, 1^{er} adjoint (pour le Maire empêché).

Date de la convocation : vendredi 16 juin 2023

Etaient présents :

M. AFCHAIN	Jean-Jacques	1 ^{er} adjoint	Mme TU	Marie-Thérèse	Conseillère municipale
Mme SANMOHAMAT	Rusmaeni	2 ^{ème} adjoint	Mme FROGIER	Vaea	Conseillère municipale
M. PELAGE	Maurice	3 ^{ème} adjoint	M. TARAIHAU	Georges	Conseiller municipal
Mme WEDE	Sabrina	6 ^{ème} adjoint	M. TOFIL	Raphael	Conseiller municipal
M. BAUDRY	Michel	7 ^{ème} adjoint	M. N'GUELA	Carl	Conseiller municipal
Mme BOLO	Valérie	8 ^{ème} adjoint	Mme KRIVOBOK	Catherine	Conseillère municipale
M. PAAGALUA	Lionel	9 ^{ème} adjoint	Mme POIA	Ivy	Conseillère municipale
Mme FERRALI	Elodie	10 ^{ème} adjoint	Mme MOREAU	Laure	Conseillère municipale
Mme JALABERT	Nadine	Conseillère municipale	Mme JULIÉ	Nina	Conseillère municipale
Mme MOTUHI	Fémia	Conseillère municipale	M. PARENT	Frédéric	Conseiller municipal
M. ALGAYRES	Pierre-Louis	Conseiller municipal	Mme TOUTIKIAN-BLONDEEL	Emiliana	Conseillère municipale
Mme WANTAR-TASIPAN	Sandrine	Conseillère municipale	M. SAO	Petelo	Conseiller municipal

Représentés :

M. Eddie LECOURIEUX (procuration donnée à M. Jean-Jacques AFCHAIN)
 Mme Elizabeth RIVIERE (procuration donnée à M. Maurice PELAGE)
 M. Olivier BERTHELOT (procuration donnée à Mme Valérie BOLO)
 Mme Marguerite FILIMOHAAU (procuration donnée à M. Michel BAUDRY)
 Mme Chantal COURTOT (procuration donnée à Mme Elodie FERRALI)
 M. Paul AUSU (procuration donnée à M. Pierre-Louis ALGAYRES)
 M. Lolesio MAUVAKA (procuration donnée à M. Georges TARAIHAU)
 M. Mathieu GOYON (procuration donnée à M. Lionel PAAGALUA)
 M. Mickael LELONG (procuration donnée à Mme Nina JULIÉ)

Absents :

M. Jean-Irénée BOANO
 M. Romuald PIDJOT

formant la majorité des membres en exercice.

* * * *

Conseillers en exercice	:	35
Conseillers présents	:	24
Nombre de votants	:	33

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 17h00.
 Mme Nina JULIÉ est désignée secrétaire de séance.

Abstention:

Liste « Tous pour notre Mont-Dore » : M. Petelo SAO.

N° d'ordre : 7

Date de mise en ligne : 23 JUIN 2023

DELIBERATION N° 40 /23/VI

HABILITANT LE MAIRE A SIGNER AVEC LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALEDONIE (SECAL) L'AVENANT N°5 A LA CONVENTION DE CONCESSION POUR L'AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE DU MONT-DORE A BOULARI

Le Conseil municipal de la ville du Mont-Dore, réuni en sa séance du 22 juin 2023,

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu le code des communes de Nouvelle-Calédonie,

Vu la note explicative de synthèse n° 30/2023 du 16 juin 2023,

Sur proposition de la commission municipale chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique en date du 07 juin 2023, et après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 : Le Maire ou son représentant est habilité à signer avec la SECAL l'avenant n°5, ci-annexé, à la convention de concession pour l'aménagement du centre-ville du Mont-Dore à Boulari.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de la Nouvelle-Calédonie dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera inscrite au registre de la Ville, transmise au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud, notifié à l'intéressée et publiée sous format électronique.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 22 JUIN 2023

Pour extrait conforme
au registre des délibérations,

Le secrétaire de séance,

Pour le Maire empêché et par délégation,
Le 1^{er} adjoint,

Nina JULIÉ



Jean-Jacques AFCHAIN



Ampliations :

Subdivision Administrative Sud
Trésorerie de la province Sud
SECAL – Direction générale
Direction des services techniques et de proximité
Direction des finances et de l'informatique
Secrétariat général (SAG : registre et publication)

Accusé de réception en préfecture
988-200012532-20230622-40-23-VI-DE
Date de télétransmission : 26/06/2023
Date de réception préfecture : 26/06/2023



VILLE DU MONT-DORE

**CENTRE VILLE DU MONT-DORE –
BOULARI – ZONE UA**

Avenant n°5 à la CONVENTION DE CONCESSION
Pour l'Aménagement du Centre Ville du Mont-Dore à Boulari

Opération 202

Avril 2023

10

JPA

Préambule à l'avenant 5

L'avenant n°4, de janvier 2016, à la Convention de Concession a permis d'intégrer :

- L'édification pour le compte de la Ville d'un parking public de stationnement de 66 places valorisées à 152 MF dont le paiement a été réalisé en dation lors de la cession de la tranche A de la résidence « LE COLONNAIRE »,
- Prise en compte d'une participation d'équilibre de la Ville du Mont-Dore en compensation à la dation,

Depuis le contexte général institutionnel calédonien, avec une démographie en baisse constante, la disparition des dispositifs de défiscalisation RILI 1 et RILI 2 incitatifs à l'investissement immobilier collectif font que la commercialisation des tranches suivantes de la résidence « LE COLONNAIRE » et de la partie du lot UC3 « MANGROVE » destinées aux logements collectifs s'avère plus longue que prévue initialement. Cela implique un allongement de la durée de commercialisation au-delà du terme actuel 2026 (avenant 3).

Dans un contexte revenu au développement économique, il est donc prévu une commercialisation par phase jusqu'en 2030 amenant à une fin de la concession en 2032.

Le présent Avenant n°5 à la Convention de Concession vise à prendre en compte l'ensemble des nouveaux éléments administratifs, techniques et financiers de l'aménagement du Centre Ville du Mont-Dore à Boulari, conformément à l'Article 1, dernier alinéa, de la Convention de Concession qui stipule :

« Le concédant et le concessionnaire s'entendront sur les modifications de programme, de mode opératoire ou du financement qui pourront éventuellement être mis en œuvre ainsi qu'il est dit à l'article 29.4 du cahier des charges ci-annexé »

Il a, ainsi, été convenu ce qui suit :

Article 1 – Modification de l'article 7 :

L'article 7 de la Convention de Concession, modifiée par avenants n°1, n°2, n°3 et n°4 est modifié comme suit :

La durée de la concession est fixée à 28 années à compter de son entrée en vigueur dans les conditions prévues ci-dessus (terme en 2032).

Elle expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission du concessionnaire.

Elle pourra être prorogée par un avenant, exécutoire dans les conditions ci-dessus, en cas d'inachèvement de la mission au terme des 28 années.

JSA

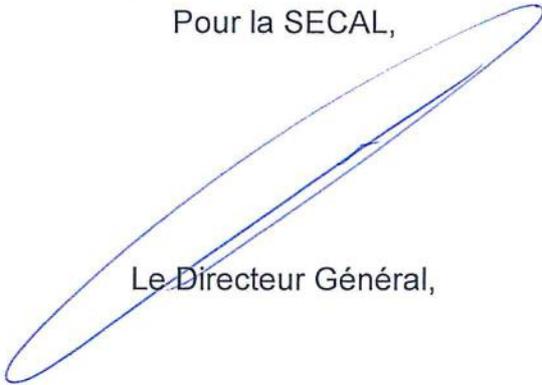
GA

Article 2 – Autres Clauses :

Toutes les autres clauses de la Convention initiale et de ses avenants n°1, n°2 et n°3, et n°4 non modifiées par le présent avenant n° 5 demeurent applicables.

Fait à Dumbéa, le ... 22 JUIN 2023
(en 2 exemplaires)

Pour la SECAL,



Le Directeur Général,

Pour la Commune du Mont-Dore,

Pour le Maire et par délégation
le 1^{er} Adjoint



Jean-Jacques AFCHAIN



BOULARI

POSTES	Dépenses		31/12/22	
	Engagé TTC	Reste à Engager TTC	BILAN PREVISIONNEL	
FONCIER				
Acquisitions Foncières / Parking	170 414 000	0	170 414 000	
Endigage UC3 - Voir Extension Marina	0	0	0	
Frais sur Acquisitions	13 404 224	1 250 000	14 654 224	
	183 818 224	1 250 000	185 068 224	
ETUDES				
Maitrise d'Œuvre	87 874 393	3 900 000	91 774 393	
Tirage-Publicité	4 630 384	0	4 630 384	
Géométrie	8 755 200	160 000	8 915 200	
Etudes Diverses Opérationnelles	29 784 005	0	29 784 005	
Etudes Préables et Pré-Opérationnelles	9 724 106	0	9 724 106	
	140 768 088	4 060 000	144 828 088	
TRAVAUX				
Travaux Principaux	463 480 271	0	463 480 271	
Voies et Réseaux	231 290 234	45 000 000	276 290 234	
Espaces Publics	694 770 505	45 000 000	739 770 505	
<i>Sous-Total</i>	157 385 771	0	157 385 771	
Travaux de Bâtiement	283 587 706	0	283 587 706	
Extension Marina	89 400 799	7 000 000	96 400 799	
Travaux VRD des Concessionnaires	605 420 991	0	605 420 991	
STEP	32 135 644	0	32 135 644	
Travaux d'Accompagnement	9 103 649	122 999	9 226 648	
Travaux Divers	1 871 805 065	52 122 999	1 923 928 064	
FRAIS GENERAUX				
Frais Financiers	258 505 415	119 209 589	377 715 004	
Taxes	17 986 958	0	17 986 958	
Commissions Sunset	8 429 713	0	8 429 713	
Frais Divers	24 979 058	195 001	25 174 059	
	309 901 144	119 404 590	429 305 734	
TOTAL TTC Hors SECAL	2 506 292 521	176 837 589	2 683 130 110	

POSTES	Dépenses		31/12/22	
	Engagé TTC	Reste à Engager TTC	BILAN PREVISIONNEL	
Aménageur				
Rémunération Aménageur	123 270 274	35 740 669	159 010 943	
Commercialisation	58 174 046	3 040 000	61 214 046	
	181 444 320	38 780 669	220 224 989	
TOTAL SECAL				
	2 506 292 521	176 837 589	2 683 130 110	
BILAN GENERAL du CENTRE VILLE - BOULARI				
TOTAL RECETTES			2 903 355 099	
TOTAL DEPENSES			2 903 355 099	
		Recettes-Dépenses	0	

LOTS	ACQUIREURS	Recettes				Nbre Logements	ENGAGE	RESTE A ENGAGER	Année de Cessions
		m2 SHON	m2						
UC 1	STEP	0	0	NA	0	0	0	2015	
UC 2	McDonald's	0	105 000 000	NA	0	0	0	2022 - 2025 - 2027 - 2029	
UC 3	GIC	11 634	140 000 000	120	140 000 000	220 000 000	0	2015	
UC 4	Maître	0	0	NA	0	0	0	2009 / surplus 2015	
UC 5	Kalinowski Promotions	5 203	161 293 000	46	161 293 000	0	0	2009 / surplus 2015	
UC 6	Marché Municipal	1 600	0	NA	0	0	0	2011	
UC 7	SIC Sci Marina Bay	2 186	67 766 000	22	67 766 000	0	0	2009	
UC 8	SEM Agglo	4 150	93 200 000	58	93 200 000	0	0	2006	
UC 9	SEM Agglo	2 410	29 700 000	27	29 700 000	0	0	2006	
UC 10	SEM Agglo	5 580	69 300 000	63	69 300 000	0	0	2011	
UC 11	Quick	440	55 000 000	NA	55 000 000	0	0	2009	
UC 12	SPI Développement	10 625	300 000 000	138	300 000 000	0	0	2006	
UC 13	SEM Agglo	4 997	66 000 000	60	66 000 000	0	0	ND	
UC 14	Aut-Year	0	0	0	0	0	0	ND	
UC 15	Marine Promotion	10 250	173 322 800	116	173 322 800	260 000 000	0	2016 - 2026 - 2028 - 2030	
UC 18	Pôle de l'Environnement	0	0	NA	0	0	0		
UC 19	Port	0	0	NA	0	0	0		
UC 20	Espaces Publics	0	0	NA	0	0	0		
Sous-Total ILOTS		59 075	1 260 581 800	650	1 260 581 800	480 000 000	0	1 740 581 800	
Locaux		m2	F/m2						
Lc A	M et Mme Boissouvier	135,20	32 551 169	240 763	32 551 169	0	0	2010	
Lc B	Province Sud	95,70	20 097 000	210 000	20 097 000	0	0	2008	
Lc C	Province Sud	104,05	23 931 500	230 000	23 931 500	0	0	2008	
Lc D	Province Sud	77,60	15 520 000	200 000	15 520 000	0	0	2008	
Lc E	J3D HOLDING	84,80	207 547	207 547	17 600 000	0	0	2012	
Lc F	J3D HOLDING	89,80	17 950 387	199 893	17 950 387	0	0	2011	
Lc G	Mr Caillé	119,35	23 416 581	196 201	23 416 581	0	0	2009	
Lc H	EEC	95,80	22 034 000	230 000	22 034 000	0	0	2009	
Lc I	Commune du MD	130,70	11 099 833	84 926	11 099 833	0	0	2009	
Lc J	Commune du MD	65,95	5 571 597	85 258	5 571 597	0	0	2010	
Lc AC1	Mr Rolos	27,50	5 775 000	210 000	5 775 000	0	0	2009	
Lc AC2	Mme Gougec	45,15	9 481 500	210 000	9 481 500	0	0	2008	
Lc AC3	M Campois	64,85	15 200 000	234 367	15 200 000	0	0	2013	
Lc AC4	Sci Valejo	63,00	11 970 000	190 000	11 970 000	0	0	2008	
Lc AC5	M Reingault	84,00	20 400 000	242 857	20 400 000	0	0	2013	
Lc BC1	Mme Keller	56,55	10 744 500	190 000	10 744 500	0	0	2008	
Lc BC2	M Gervais	39,30	7 484 650	190 449	7 484 650	0	0	2009	
Lc BC3	Mlle Nguyen	76,80	18 000 000	234 375	18 000 000	0	0	2013	
Lc BC4	M Naveau et Berteau	41,10	8 527 500	207 482	8 527 500	0	0	2010	
Lc BC5	Sci BC du Sud	39,30	8 253 000	210 000	8 253 000	0	0	2008	
Lc BC6	Mme Blavette	27,20	5 712 000	210 000	5 712 000	0	0	2008	
Lc BC7	Mr David	42,80	8 988 000	210 000	8 988 000	0	0	2008	
Lc BC8	Mme Pliot	78,15	18 400 000	235 445	18 400 000	0	0	2012	
Lc BC9	Commune du MD	59,50	5 257 420	88 360	5 257 420	0	0	2015	
Lc BC10	Commune du MD	68,90	6 088 004	88 360	6 088 004	0	0	2015	
Sous-Total Locaux		1 812,45	350 053 641	193 138	350 053 641	0	0	350 053 641	
Total ILOTS / Locaux			1 610 635 441		480 000 000				
TOTAL Cessions			77,04%	2 090 635 441					

Autres Recettes	Engagé TTC	Reste à Engager TTC	BILAN PREVISIONNEL	
			Engagé TTC	PREVISIONNEL
Commissions Sunset	8 429 713	0	8 429 713	
Participation Ville (dont 56,25 MF PANC)	526 250 000	275 492 989	801 742 989	
Recettes Diverses	1 077 944	0	1 077 944	
Produits Financiers	1 469 012	0	1 469 012	
	537 226 669	275 492 989	812 719 658	

Hors Exp
745 492 989
470 000 000



CENTRE VILLE DU MONT-DORE
BOULARI
ECHÉANCIER PREVISIONNEL

POSTES DU BUDGET	Bilan CRAC 2021	Cumul 2022	Janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	Jun-23	Juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	dic-23	Total 2023
Frais d'Actes	14 654 224	13 404 224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viso en Etat des Sois	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	170 414 000	170 414 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes Diverses et Pré-Op	8 604 606	9 724 106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes Opérationnelles	30 903 505	29 784 005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux VRD	463 480 271	463 480 271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux d'Accompagnement	32 135 644	32 135 644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STEP	605 420 991	605 420 991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aménagement Esp Publics	341 290 234	231 290 234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux de Bâtiment	157 395 771	157 395 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Extension Marina	293 597 706	293 597 706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maitrise d'Œuvre	94 690 393	87 874 393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessionnaires Travaux	97 409 799	89 409 799	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Giromètre	8 639 600	8 755 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tirage et Publicités	20 122 707	34 062 707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais Divers et Albas Tx	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commission Commercial	17 996 958	17 996 958	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôts et Taxes	156 534 823	123 270 274	0	0	0	0	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0
Rém. Antidégel	61 251 155	59 174 046	0	0	0	0	0	380 000	0	0	0	0	0	0	0
Rém. Ventiles	239 485 961	194 642 499	0	0	0	0	0	4 718 031	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers caution STEP	74 321 715	69 534 055	0	0	0	1 442 954	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts CDC	0	0	0	3 176 576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts BNC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Dépenses	2 888 679 160	2 687 736 841	0	3 176 576	6 071 237	1 442 954	0	7 598 031	2 165 915	725 561	3 362 611	2 188 406	7 773 307	3 410 528	37 915 127
Prêt CDC	168 828 824	168 828 824	0	-78 628 131	0	-78 628 131									
Prêt BNC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions Ilois	1 976 591 800	1 260 591 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions Loc Com	350 053 641	350 053 641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Produits	1 077 944	1 077 944	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation Ville/PANC	551 097 050	526 250 000	0	0	0	0	-25 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Commission Commercial	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits Financiers	1 469 072	1 469 072	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Recettes	2 888 679 160	2 306 690 934	0	-13 628 131	0	0	-25 000 000	0	250 000 000	0	0	0	0	0	211 371 869
Recettes-Dépenses	0	-381 045 907	0	-16 804 707	6 071 237	1 442 954	25 000 000	7 598 031	247 834 885	725 561	3 362 611	2 188 406	7 773 307	3 410 528	173 456 742
R-D Cumulées	0	-381 045 907	-381 045 907	-397 850 614	-403 921 851	-405 364 805	-430 364 805	-437 962 836	-190 128 752	190 854 313	194 216 924	196 405 330	204 178 637	207 599 165	-207 599 165
Déouvert autorisé	0	-500 000 000	-500 000 000	-500 000 000	-500 000 000	-500 000 000	-500 000 000	-500 000 000	-250 000 000						



CENTRE VILLE DU MONT-DORE
BOULARI
ECHEANCIER PREVISIONNEL

POSTES DU BUDGET	Bilan CRAC 2021	Cumul 2022	Total 2023	janv-24	fevr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	Total 2024
rais d'Actes	14 654 224	13 404 224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mise en Etat des Sois	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
acquisitions	170 414 000	170 414 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Diverses et Pré-Op	8 604 666	9 724 106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Opérationnelles	30 903 505	29 794 005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
revenus VRD	463 480 271	463 480 271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
revenus d'Accompagnement	32 135 644	32 135 644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STEP	665 420 991	665 420 991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management Esp Publics	221 250 224	221 250 224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
revenus des BA	141 280 224	141 280 224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
revenus des BA	56 939 706	56 939 706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	283 587 706	283 587 706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	94 999 363	87 874 393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	97 400 799	89 400 799	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	8 638 600	8 638 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	4 630 384	4 630 384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	20 122 707	34 082 707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	17 986 856	17 986 856	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	156 534 823	123 270 274	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	61 251 150	58 174 046	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	238 485 961	194 642 498	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	74 321 715	4 328 862	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	0	3 178 876	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	0	5 250 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	2 888 679 160	2 887 736 841	37 915 127	1 847 838	2 180 963	3 411 562	789 061	791 568	8 316 570	814 148	764 967	3 420 800	788 328	800 864	3 436 747	25 333 417
Autres BA	0	158 828 824	-78 628 131	0	-80 200 693	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-80 200 693
Autres BA	1 976 581 600	1 209 381 800	250 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	350 033 841	350 033 841	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	1 077 844	1 077 844	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres BA	551 429 113	528 229 113	40 000 000	0	60 000 000	0	0	0	0	0	10 000 000	0	0	0	0	70 000 000
Autres BA	1 469 012	1 469 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	2 888 679 160	2 308 690 934	211 371 869	209 437 002	231 616 659	235 230 221	236 019 282	236 610 650	243 127 420	243 941 568	234 726 535	238 147 335	238 945 663	239 746 527	243 183 274	243 183 274
Autres BA	0	381 045 907	173 456 742	1 847 838	22 381 656	3 411 562	789 061	791 568	8 316 570	814 148	9 215 033	3 420 800	788 328	800 864	3 436 747	35 594 110
Autres BA	0	381 045 907	207 589 165	209 437 002	231 616 659	235 230 221	236 019 282	236 610 650	243 127 420	243 941 568	234 726 535	238 147 335	238 945 663	239 746 527	243 183 274	243 183 274
Déouvert autorité		500 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000	250 000 000



CENTRE VILLE DU MONT-DORE
BOULARI

ECHÉANCIER PREVISIONNEL

POSTES DU BUDGET	Bilan CRAC 2021	Cumul 2022	Total 2023	Total 2024	Janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	Juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25	Total 2025
rais d'Actes	14 654 224	13 404 224	0	0	0	0	0	0	0	0	1 250 000	0	0	0	0	0	1 250 000
lise en Etat des Sols	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
quisitions	170 414 000	170 414 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tudes Diverses et Pric-Op	8 604 606	9 724 106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tudes Opérationnelles	30 903 505	29 784 005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
revaux VRD	463 480 271	463 480 271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
revaux d'Accompagnement	32 135 644	32 135 644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TEP	605 420 991	605 420 991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ménagement Esp Publics	341 250 234	231 250 234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
revaux de Bâtiement	157 365 771	157 365 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
xiension Marina	283 587 706	283 587 706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
alitée d'Œuvre	94 999 393	87 874 393	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oncessionnaires Travaux	97 400 769	89 400 769	7 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
iomètre	8 638 600	8 755 200	160 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
irage et Publicités	4 630 384	4 630 384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rais Diverss et Algas Tx	20 122 707	34 092 707	318 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ommission Commercial	8 426 713	8 426 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ipôts et Taxes	17 966 956	17 966 956	2 500 000	2 500 000	0	0	0	0	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	2 500 000
im Administreur	156 534 623	123 270 274	380 000	380 000	0	0	0	0	0	380 000	0	0	0	0	0	0	380 000
im Ventes	61 251 155	56 174 046	14 801 689	9 465 259	814 326	658 076	668 506	670 629	672 760	682 385	688 555	700 774	737 958	740 302	742 654	779 971	8 576 897
rais Financiers	236 485 961	164 642 498	4 328 862	1 142 954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rais financiers caution STEP	74 321 715	69 534 055	3 176 576	1 405 204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
liérés CDC	0	0	5 250 000	10 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
liérés BNC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Dépenses	2 888 679 160	2 687 736 841	37 915 127	25 393 417	814 326	658 076	3 293 506	670 629	672 760	6 197 385	1 948 555	700 774	3 333 596	740 302	742 654	3 287 009	23 059 574
TOTAL CDC	1 976 581 800	1 638 828 824	-78 628 131	-80 200 693	0	-8 408 604	0	0	-8 497 204	-16 905 808							
TOTAL BNC	350 053 641	350 053 641	0														
essions Liés	1 077 944	1 077 944	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
essions Loc Com	551 067 050	526 250 000	40 000 000	70 000 000	0	50 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000 000
autres Produits	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
antipation Ville/PANC	1 469 012	1 469 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ommission Commercial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
roduits Financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Recettes	2 888 679 160	2 306 690 934	211 371 869	10 200 693	814 326	49 341 924	3 293 506	670 629	672 760	6 197 385	1 948 555	700 774	11 742 201	740 302	742 654	8 497 204	33 094 192
Recettes-Dépenses	0	-381 045 907	175 456 742	35 594 110	814 326	49 341 924	-3 293 506	-670 629	-672 760	-6 197 385	-1 948 555	-700 774	-11 742 201	-740 302	-742 654	-11 784 213	10 034 618
R-D Cumulées	-	-381 045 907	-207 589 165	243 183 274	-243 997 600	-194 655 676	-197 949 182	-188 619 812	-199 292 571	-205 489 956	-207 438 511	-208 139 286	-219 881 486	-220 621 789	-221 364 443	-233 148 656	-233 148 656
Déouvert autorisé	-	-500 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000	-250 000 000



CENTRE VILLE DU MONT-DORE
BOULARI

ECHEANCIER PREVISIONNEL

POSTES DU BUDGET	Bilan CBAC 2021	Cumul 2022	Total 2023	Total 2024	Total 2025	Janv-26	Févr-26	Mars-26	Avr-26	Mai-26	Juin-26	Juil-26	Août-26	Sept-26	Oct-26	Nov-26	Déc-26	Total 2026	
Frais d'actes	14 654 224	13 401 224	0	0	1 250 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viso en Etat des Sois	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	170 414 000	170 414 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes Diverses et Pré-Op	604 600	604 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etudes Diverses et Pré-Op	30 803 505	29 784 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux VPD	463 489 271	463 489 271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux d'Accompagnement	32 135 644	32 135 644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STEP	605 420 991	605 420 991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aménagement Esp Publics	341 290 234	231 200 234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux de Ballonnet	157 385 771	157 385 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Extension Marina	203 587 706	203 587 706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maitrise d'Œuvre	04 099 303	87 874 303	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concessionnaires Travaux	87 400 799	89 400 799	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Glombré	8 638 600	8 755 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tirage et Publicités	4 630 384	4 630 384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais Divers et Aides Tx	20 122 707	34 082 707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commission Commercial	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôts et Taxes	17 886 958	17 886 958	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rém. Aménageur	156 534 823	123 270 274	0	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rém. Ventiles	61 251 155	58 174 046	0	0	380 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais Financiers	230 485 961	184 642 498	0	0	8 576 887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers caution STEP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts CDC	74 321 715	69 534 055	0	0	1 142 954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts BNC	0	5 250 500	0	0	1 405 204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Dépenses	2 888 678 160	2 887 736 841	37 915 127	25 383 417	23 059 574	782 446	784 934	2 417 505	685 657	667 771	5 921 028	716 267	718 543	2 641 942	407 634	408 929	2 143 205	19 384 597	
PRÉF CDC	0	158 828 824	-78 628 731	-80 200 693	0	0	0	0	0	0	-8 677 214	0	0	-8 768 644	0	0	-8 861 037	-34 803 439	
PRÉF BNC	0	0	250 000 000	0	-16 905 868	0	0	-8 588 737	0	0	0	0	0	160 000 000	0	0	0	160 000 000	
Cessions Ilois	1 976 581 800	1 260 581 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions Loc Com	350 053 641	350 053 641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Produits	1 077 944	1 077 944	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation Ville/PANC	551 067 050	525 250 000	0	0	50 000 000	0	0	50 000 000	0	0	0	0	0	-50 000 000	0	0	0	0	0
Commission Commercial	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits Financiers	1 469 012	1 469 012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Recettes	2 888 678 160	2 306 690 934	211 371 669	10 200 693	33 094 182	-	-	41 413 263	-	-	-8 677 214	-	-	101 231 356	-	-	8 861 037	125 105 368	
Recettes-Dépenses	0	- 381 045 907	173 456 742	- 35 594 110	10 034 618	- 782 446	- 784 934	- 38 332 209	- 665 657	- 667 771	- 14 598 242	- 716 267	- 718 543	98 589 415	- 407 634	- 408 929	- 11 449 428	105 721 771	
R-D Cumulées	-	- 381 045 907	- 207 569 165	- 243 183 274	- 233 148 656	- 233 931 105	- 234 716 039	- 196 383 830	- 197 049 487	- 187 717 258	- 212 315 500	- 213 031 767	- 213 750 310	- 115 160 895	- 115 568 529	- 115 977 457	- 127 426 885	- 127 426 885	
Déouvert autorisé	-	- 500 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	- 250 000 000	



CENTRE VILLE DU MONT-DORE

BOULARI

ECHEANCIER PREVISIONNEL

POSTES DU BUDGET	Bilan CRAC 2021	Cumul 2022	Total 2023	Total 2024	Total 2025	Total 2026	Total 2027	Total 2028	Total 2029	Total 2030	Total 2031	Total 2032	Cumul fin 2032	BILAN FIN CONCESSION
Frais d'Actes	14 654 224	13 404 224	0	0	1 250 000	0	0	0	0	0	0	0	14 654 224	14 654 224
Mise en Etat des Sols	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acquisitions	170 414 000	170 414 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170 414 000	170 414 000
Etudes Diverses et Pré-Op	8 604 606	9 724 106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 724 106	9 724 106
Etudes Opérationnelles	30 903 505	29 784 005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29 784 005	29 784 005
Travaux VRD	463 480 271	463 480 271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	463 480 271	463 480 271
Travaux d'Accompagnement STEP	32 135 644	32 135 644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 135 644	32 135 644
Aménagement Esp Publics	605 420 991	605 420 991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	605 420 991	605 420 991
Travaux de Bâtiment	341 290 234	231 290 234	0	0	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	276 290 234	276 290 234
Extension Marina	157 385 771	157 385 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157 385 771	157 385 771
Maîtrise d'Œuvre	283 587 706	283 587 706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	283 587 706	283 587 706
Concessionnaires Travaux Géomètre	94 999 393	87 874 393	0	0	0	0	0	3 900 000	0	0	0	0	91 774 393	91 774 393
Tirage et Publicités	97 400 799	89 400 799	7 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96 400 799	96 400 799
Frais Divers et Aléas Tx	8 638 600	8 755 200	160 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 915 200	8 915 200
Commission Commercial	4 630 384	4 630 384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 630 384	4 630 384
Impôts et Taxes	20 122 707	34 082 707	318 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34 400 707	34 400 707
Rém Aménageur	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 429 713	8 429 713
Rém Ventes	17 986 958	17 986 958	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17 986 958	17 986 958
Frais financiers caution STEP	156 534 823	123 270 274	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	159 010 943	159 010 943
Intérêts CDC	61 251 155	58 174 046	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	61 214 046	61 214 046
Intérêts BNC	236 485 961	184 642 498	14 801 689	9 465 259	8 576 897	7 381 259	4 406 252	3 637 827	2 001 238	1 594 375	109 518	71 374	236 688 185	236 688 185
TOTAL Dépenses	2 888 679 160	2 687 736 841	37 915 127	25 393 417	23 059 574	19 384 597	14 915 515	61 489 040	9 327 689	7 226 496	3 594 761	13 312 043	2 903 355 099	2 903 355 099
PRÊT CDC		158 828 824	-78 628 131	-80 200 693	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêt BNC		0	250 000 000	0	-16 905 808	-34 893 632	-36 387 708	-37 945 757	-39 570 519	-41 264 849	-43 031 728	0	0	0
Cessions Ilots	1 976 581 800	1 260 581 800	0	0	0	160 000 000	0	160 000 000	0	160 000 000	0	0	1 740 581 800	1 740 581 800
Cessions Loc Com	350 053 641	350 053 641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350 053 641	350 053 641
Autres Produits	1 077 944	1 077 944	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 077 944	1 077 944
Participation Ville/PANC	551 067 050	526 250 000	40 000 000	70 000 000	50 000 000	0	50 000 000	0	50 000 000	0	0	0	801 742 989	801 742 989
Produits Financiers	8 429 713	8 429 713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 429 713	8 429 713
TOTAL Recettes	2 888 679 160	2 306 690 934	211 371 869	10 200 693	33 094 192	125 106 368	13 612 292	122 054 243	10 429 481	118 735 151	- 43 031 728	15 492 989	2 903 355 099	2 903 355 099
Recettes-Dépenses	0	- 381 045 907	173 456 742	- 35 594 110	10 034 618	105 721 771	- 1 303 222	60 565 203	1 101 792	111 508 655	- 46 626 489	2 180 946	0	0
R-D Cumulées		- 381 045 907	- 207 589 165	- 243 183 274	- 233 148 656	- 127 426 885	- 128 730 108	- 68 164 904	- 67 063 112	44 445 543	- 2 180 946	0		
Découvert autorisé		- 500 000 000	- 250 000 000											

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE AU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : Habilitation du Maire à signer avec la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) l'avenant n°5 à la convention de concession pour l'aménagement du Centre-Ville du Mont-Dore à Boulari

P.J.: - Projet de délibération ;
- Avenant.

La Commune du Mont-Dore a confié à la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) la réalisation de l'aménagement de son Centre-Ville au travers d'une convention de concession d'aménagement signée le 26 février 2006. Cette convention et son cahier des charges ont fixé le programme d'aménagement de l'opération avec ses modalités administratives, financières et techniques de réalisation.

Pour rappel, cette convention a ensuite été modifiée par avenants :

- En février 2008 : Modification de la procédure opérationnelle (pour plus d'efficacité) et du programme d'aménagement (meilleure protection de l'environnement naturel, espaces publics plus vastes et équipements d'accompagnement au fonctionnement du Centre-Ville),
- En juillet 2012 : Mise en place par la SECAL d'un emprunt sur 10 ans pour le financement de la station d'épuration ; prolongation de 7 ans de la durée de la concession (soit 20 ans total) pour couvrir les délais nécessaires au prêt ; lissage de la rémunération du concessionnaire (la SECAL) sur la période, prolongée, de la concession,
- En mars 2015 : Modification du programme d'aménagement et prise en compte des conditions de financement de la Concession par la SECAL :
 - Extension de la Marina par l'agrandissement du Port à Sec et du Port à Flot,
 - Éléments prévisionnels d'un financement de l'opération par un prêt Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) d'un montant de 605 MF (porté par la SECAL),
 - Allongement de la durée de la concession de 2 ans (terme en 2026).
- En décembre 2015 :
 - Prise en compte du paiement en dation d'une partie des charges foncières de l'ilot UC16 pour l'édification, au bénéfice de la Ville, d'un parking public de 66 places de stationnement valorisées à 152 000 000 F CFP.
La valeur foncière de la totalité du lot UC16 étant évaluée à environ 426 000 000 F CFP, il en résultera une soulte de 274 000 000 F CFP,
 - Prise en compte d'une participation d'équilibre de la Ville du Mont-Dore en compensation à la dation.

Depuis le Compte Rendu Annuel 2019, la SECAL, au vu des premières difficultés de commercialisation des lots destinés à l'habitat collectif libre, annonce un allongement de la concession au-delà de l'année 2026, terme fixé au titre de l'avenant n°3 du 24 mars 2015, pour un nouveau terme en 2030.

Les Comptes Rendus Annuels suivants ont rappelé cet allongement nécessaire à la commercialisation des deux derniers fonciers du centre-ville, en proposant 2031 au dernier Compte Rendu Annuel 2021.

Il s'agit pour la collectivité et son aménageur de prendre en compte un contexte très différent (lancement de l'opération) : une décroissance démographique à l'échelle du Pays, une suroffre en petit logement (F2/F3) typique du logement collectif libre, et un contexte économique dégradé au plan local mais aussi international induisant une hausse des taux importante (EURIBOR 3 mois : + 159% sur les six derniers mois). Sur ce dernier point, ne relevant pas de l'avenant, le mode de financement de la concession par l'aménageur évoluera avec un financement court terme limité à 250 M F.CFP et la mise en place d'un emprunt de 250 M F.CFP, sans garantie de la collectivité (voir annexes de l'avenant).

En conclusion, le projet d'avenant n°5 vise à prendre en compte un allongement global de la durée de la concession à 28 années au lieu de 22 années (terme en 2032 au lieu de 2026) et l'intégration des nouveaux éléments administratifs, techniques et financiers de l'aménagement du Centre-Ville du Mont-Dore à Boulari, conformément à l'Article 1, dernier alinéa, de la Convention de Concession qui stipule :

« Le concédant et le concessionnaire s'entendront sur les modifications de programme, de mode opératoire ou du financement qui pourront éventuellement être mis en œuvre ainsi qu'il est dit à l'article 29.4 du cahier des charges ci-annexé »

Le projet de délibération prévoit ainsi d'habiliter le Maire à signer avec la SECAL cet avenant n°5 à la convention de concession pour l'aménagement du Centre-Ville du Mont-Dore à Boulari.

Aucune observation n'est émise par la commission chargée de finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 07 juin 2023.

Le projet de délibération reçoit un AVIS FAVORABLE de la commission, à l'unanimité des membres présents.

Tel est l'objet du projet de délibération ci-joint, que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Mont-Dore, le 16 JUIN 2023

Le Maire,

Eddie LECOURIEUX

